TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 354/2025/HC-PT
Ngày 02 tháng 4 năm 2025
V/v: "*Khiếu kiện quyết định hành chính"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 và ngày 02 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số: 1347/2024/TLPT-HC ngày 24 tháng 12 năm 2024 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 477/2024/HC-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 628/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:*

1. Ông Nguyễn Kim V (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số F N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Võ Thị Minh T1 (có mặt);

Địa chỉ: Số C T, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Vũ Văn T2 (có mặt);

Địa chỉ: B, T, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Hoàng T3 - Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt);

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

1. Bà Dương Thị Ngọc H (vắng mặt ngày 02/4/2025);

2. Ông Phạm Hoàng Anh T4 (có mặt);

3. Ông Vũ Mạnh C (vắng mặt ngày 02/4/2025);

Địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện là ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Người khởi kiện là ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:

1. Về nguồn gốc và diện tích nhà đất bị thu hồi:

Nhà đất tại địa chỉ F N thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng từ gia đình bà Nguyễn Thị K từ năm 2003 (Hợp đồng tay ký ngày 14/04/2003). Bà Nguyễn Thị K được thừa hưởng nhà đất này là do cha mẹ cho, căn nhà này được xây cất từ năm 1963. Ngày 15/04/2004, ông V bà T có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên và đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận. Ông V bà T là người quản lý, sử dụng nhà đất tại địa chỉ F N từ năm 2003 cho đến khi Nhà nước thu hồi đất.

Nhà được tạo lập trước ngày 15/10/1993. Từ sau năm 15/10/1993 đến trước 30/07/1999 (ngày đăng ký kê khai), bà Nguyễn Thị K có sửa chữa lại nhà để ở (kết cấu: tường gạch, mái lợp tôn, nền xi măng). Đến năm 2003, ông V và bà T sửa chữa lại, không xin phép nhưng không bị xử phạt vi phạm hành chính và quản lý sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi.

Theo Tờ đăng ký nhà - đất ngày 30/07/1999 được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận vào ngày 21/10/1999. Nội dung xác nhận như sau:

- Đặc điểm thửa đất:

+ Tờ bản đồ số 1, thửa đất số 893;

+ Diện tích toàn bộ khuôn viên 30m^2; Diện tích sử dụng riêng: 30m^2.

+ Mục đích sử dụng đất: Để ở.

- Đặc điểm căn nhà:

+ Loại nhà: Nhà phố;

+ Diện tích xây dựng: 25m^2; Số tầng: 1; Tổng diện tích xây dựng: 25m^2; Kết cấu: Tường xây gạch, mái lợp tôn, nền lát xi măng; Mục đích sử dụng nhà: để ở.

Tại Thông báo nộp tiền thuế nhà đất ngày 14/03/2006, Chi cục thuế Q thông báo cho bà Nguyễn Thị K là chủ sử dụng đất phải nộp thuế trên diện tích đất là 24 m^2.

Như vậy, Tại Tờ đăng ký nhà đất năm 1999, Ủy ban nhân dân phường T đã xác nhận nhà đất tại địa chỉ số F N có tổng diện tích đất là 30m^2; Diện tích xây dựng nhà là 25m^2. Do đó, có đủ căn cứ xác định trước khi bị thu hồi đất, nhà đất tại địa chỉ nêu trên có diện tích đất hiện hữu là 30m^2, nhà là 25m^2. Theo quy định của Luật Đất đai hiện hành thì Tờ đăng ký nhà đất nêu trên có xác nhận của chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân phường T là căn cứ và đủ điều kiện để ông V, bà T xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đất không bị thu hồi và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Việc thực hiện di dời các hộ dân có đất bị thu hồi trên đường N được thực hiện thành hai giai đoạn. Đối với giai đoạn 1, theo vận động của Ủy ban nhân dân phường T, ông V, bà T nghiêm chỉnh chấp hành, tự nguyện di dời lần thứ nhất là 11,8m^2, diện tích hiện hữu còn lại sau khi di dời là 18,2m^2. Theo ông bà, khi di dời, Ủy ban nhân dân phường T vận động cứ di dời vì đường N còn mở rộng tiếp. Sau khi di dời thì Ủy ban nhân dân phường T sẽ xác nhận 2 lần di dời với tổng diện tích 30m^2 để tính tiền bồi thường thu hồi đất.

Đây là lý do vì sao tại Bản đồ hiện trạng vị trí (để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng) do Công ty TNHH Đ - Thiết kế - Xây dựng - Dịch vụ bất động sản Đ lập ngày 18/12/2019, Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 25/05/2020 chỉ thể hiện diện tích khu đất thu hồi là 18,2m^2 đất. Lý do, sau khi di dời lần 1 (11,8m^2) thì diện tích đất hiện hữu chỉ còn 18,2m^2. Người dân tự nguyện chấp hành chính sách thu hồi đất của Nhà nước nhưng lại không được chính quyền địa phương ghi nhận, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của người dân.

2. Quá trình thu hồi và bồi thường nhà đất bị thu hồi:

Ngày 25/05/2020, Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T lập Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số 192/UBND-XN đối với nhà đất giải toả số F đường N. Nội dung Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý này căn cứ vào Tờ đăng ký nhà - đất do bà Nguyễn Thị Kiều L ngày 30/7/1999 được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 21/10/1999. Tuy nhiên, về nội dung, Ủy ban nhân dân phường T chỉ xác nhận tổng diện tích đất bị giải toả chỉ có 18,2m^2, trong khi Tờ đăng ký nhà - đất ghi nhận tổng diện tích đất là 30m^2.

Như vậy, chính nội dung trong Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý đã có sự mâu thuẫn, không có căn cứ. Mặt khác, quá trình lập Giấy xác nhận Ủy ban nhân dân

phường T không thông báo cho ông V và bà T được biết, không tổ chức lấy ý kiến của ông V, bà T mà đơn phương tự ý lập dẫn đến việc xác định số liệu diện tích đất bị thu hồi không chính xác, gây thiệt hại cho người dân.

Ngày 14/11/2022, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định thu hồi đất số 9357/QĐ-UBND về thu hồi phần đất của ông V, bà T để thực hiện dự án bồi thường giải phóng mặt bằng để phục vụ Dự án xây dựng nâng cấp, mở rộng đường N (đoạn từ cầu G Ông T5 đến cầu M): Thu hồi phần đất diện tích 18,2m^2 vị trí thuộc một phần thửa 893, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990) tương ứng một phần thửa số 09, 12, tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu bản đồ địa chính 2003), phường T, thành phố T.

Ngày 14/11/2022, Ủy ban nhân dân Thành phố T ban hành Quyết định số 9852/QĐ-UBND về phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng nâng cấp, mở rộng đường N (đoạn từ cầu G Ông T5 đến cầu M), phường B, phường C, phường T.

- Bồi thường về đất: 18,20m^2 đất x Đơn giá 81.095.000 đồng = 1.475.929.000 đồng;

- Bồi thường về nhà: 18,20m^2 x Đơn giá 3.781.000 x (tỷ lệ còn lại 80%) = 63.590.450 đồng;

- Bồi thường về trang thiết bị và tài sản khác: 6.631.307 đồng;

- Các khoản hỗ trợ khác: 10.000.000 đồng.

Tổng giá trị bồi thường: 1.556.150.757 đồng.

Không đồng ý với Quyết định số 9800/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T, ông V và bà T gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố T.

Ngày 03/4/2023, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 3045/QĐ-UBND về việc giữ nguyên nội dung Quyết định số 9800/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T.

Trong toàn bộ quá trình làm việc, đối thoại với Ủy ban nhân dân phường T, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng và Thanh tra thành phố T, ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T đều có ý kiến không đồng ý về việc cơ quan chức năng chỉ ghi nhận thu hồi 18,2m^2 mà không ghi nhận diện tích đất đã tự nguyện di dời 11,8m^2 để trả mặt bằng cho Nhà nước. Lý do ông V, bà T đưa ra là tổng diện tích đất là 30m^2 theo kê khai và năm 1999, tuy nhiên căn cứ này không được Ủy ban nhân dân thành phố T xem xét, giải quyết thoả đáng.

Như vậy, quá trình ban hành các quyết định thu hồi đất và quyết định bồi thường, Ủy ban nhân dân thành phố T không căn cứ vào hồ sơ pháp lý đầy đủ do người có đất bị thu hồi cung cấp. Người khởi kiện là ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T có đủ căn cứ chứng minh sử dụng diện tích 30m^2 đất trước khi bị Nhà nước thu hồi đất.

Người khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ Quyết định số 9800/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T về bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T và Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 03/04/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T về giải quyết khiếu nại. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T giải quyết bồi thường cho ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T đối với phần diện tích còn lại là 11,8m^2 Cụ thể như sau:

(1) Yêu cầu bồi thường về hỗ trợ về đất: 11,80m^2 x 81.095.000 = 956.921.000 đồng.

(2) Yêu cầu bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng: 11,80m^2 x 3.493.980m^2 = 41.228.964 đồng.

Tổng cộng (1+2) = 998.149.964 đồng.

(Giá đất và công trình xây dựng được xác định theo khoản 4, Mục I, Phần B của Chính sách bồi thường số 481/CSBT-HĐBT ngày 14/11/2022 của Hội đồng bồi thường dự án nâng cấp, mở rộng đường N được Ủy ban nhân dân thành phố T phê duyệt tại Quyết định số 9852/QĐ-UBND ngày 14/11/2022).

Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân thành phố T thống nhất trình bày:

1. Về nguồn gốc nhà đất:

Ngày 25/5/2020, Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T có Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà, đất số 192/UBND-XN đối với căn nhà, đất giải tỏa số F đường N, Khu phố B thuộc một phần thửa 893, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990) tương ứng một phần thửa số 09, 12, tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu bản đồ địa chính 2003), phường T, thành phố T do ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T sử dụng, với nội dung:

- Tổng diện tích giải tỏa: 18,2m², diện tích xây dựng: 18,2m².

- Mức độ giải tỏa: Toàn bộ.

- Nguồn gốc đất: Phần diện tích 18,2m² đất bị giải tỏa (chưa được cấp Giấy chứng nhận) thuộc khuôn viên nhà đất do bà Nguyễn Thị K quản lý sử dụng từ trước năm 1993 (có nguồn gốc do nhận thừa kế của ông Nguyễn Văn R và bà Huỳnh Thị X chết để lại theo Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 84 ngày 20/5/1991 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Đức). Việc kê khai nhà, đất năm 1999, lập bản đồ địa chính năm 2003 là do bà Nguyễn Thị K đứng tên kê khai. Đến năm 2003, ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng lại nhà đất trên của bà Nguyễn Thị K và quản lý sử dụng ổn định cho đến nay.

- Về nguồn gốc nhà: Diện tích xây dựng nhà thể hiện tại ô số (1), được tạo lập trước ngày 15/10/1993 (theo Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 84 ngày 20 tháng 5 năm 1991 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Đức, căn nhà có kết cấu: Mái lá, vách tôn), từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 30/7/1999 (ngày đăng ký kê khai), bà Nguyễn Thị K có sửa chữa lại nhà để ở (kết cấu: Tường xây gạch, mái lợp tôn, nền xi măng). Đến năm 2003, ông Nguyễn Kim V và bà

Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng lại. Cùng năm, ông bà sửa chữa lại như hiện trạng hiện nay, không xin phép nhưng không bị xử phạt vi phạm hành chính và quản lý sử dụng cho đến nay.

Tranh chấp: Hiện không có đơn tranh chấp tại phường.

Về xử lý vi phạm hành chính: Không.

2. Về chiết tính bồi thường, hỗ trợ:

Ngày 14/11/2022, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập Bảng chiết tính số 159/PABT-HĐBT-TML đối với ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T như sau:

A. Bồi thường, hỗ trợ về đất:

- Đất ở chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sử dụng trước ngày 15/10/1993

18,2m² x 81.095.000 đồng/m² = 1.475.929.000đồng.

B. Bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng, vật kiến trúc: 63.590.450 đồng.

C. Bồi thường thiệt hại về trang thiết bị: 6.631.307 đồng.

D. Bồi thường cây trồng, hoa màu: 0 đồng.

E. Các khoản hỗ trợ khác: 10.000.000 đồng.

- Chính sách tái định cư và hỗ trợ tái định cư: Không đủ điều kiện tái định cư.

Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ được nhận: 1.556.150.757 đồng.

Ngày 14/11/2022, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 9800/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T với số tiền 1.556.150.757 đồng.

Ngày 03/4/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 3045/QĐ-UBND bác khiếu nại của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí (để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng) do Công ty TNHH Đ - Thiết kế - Xây dựng dịch vụ bất động sản Đ lập ngày 18/12/2019, đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 25/5/2020, đồng thời được ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T ký xác nhận, thể hiện: Diện tích khu đất 18,2m².

Theo Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà, đất số 192/UBND-XN-NTĐ ngày 25/5/2020 của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T xác định: Tổng diện tích giải tỏa: 18,2m²; Diện tích xây dựng: 18,2m²; Mức độ giải tỏa: Toàn bộ.

Ngày 22/02/2023, Thanh tra thành phố T (đại diện Ủy ban nhân dân thành phố T) phối hợp với Ủy ban nhân dân phường T, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng thành phố T, Công ty TNHH Đ kiểm tra hiện trạng sử dụng nhà, đất tại vị trí căn nhà F đường N, phường T, thành phố T, thể hiện: Nhà mái tôn, cột

BTCT, tường gạch, phía trước là lề đường (kèm hình chụp). Đồng thời, Công ty TNHH Đ xuất lại bản vẽ hiện trạng vị trí 650 đường N, phường T, thành phố T do ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng.

Qua kiểm tra, đối chiếu Bản đồ hiện trạng vị trí (để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng) do Công ty TNHH Đ - Thiết kế - Xây dựng dịch vụ bất động sản Đ lập ngày 18/12/2019, đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 25/5/2020 và Bản đồ hiện trạng vị trí theo biên bản xác minh ngày 22/02/2022, diện tích giải tỏa không thay đổi.

Theo quy định tại khoản 4, Mục I, Phần B của Chính sách số 481/CSBT-HĐBT ngày 14/11/2022 của Hội đồng bồi thường dự án nâng cấp, mở rộng đường N (đoạn từ cầu G Ông T5 đến cầu M) về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng phục vụ dự án Xây dựng nâng cấp, mở rộng đường N (đoạn từ cầu G Ông T5 đến cầu M), phường B, phường C, phường T (đã được Ủy ban nhân dân thành phố T phê duyệt tại Quyết định số 9852/QĐ-UBND ngày 14/11/2022), cụ thể:

Ủy ban nhân dân T ban hành Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 và Quyết định số 9800/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 đối với ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T là đúng theo trình tự, thủ tục, chính sách và phù hợp theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố T vẫn giữ nguyên Quyết định nêu trên.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 477/2024/HC-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ các khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; Điều 116; Điều 143; Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T về:

- Hủy Quyết định số 9800/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với ông (bà) Nguyễn Kim V - Nguyễn Thị T trong dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng phục vụ dự án Xây dựng nâng cấp, mở rộng đường N (đoạn từ cầu G Ông T5 đến cầu M), phường B, phường C, phường T, thành phố T;

- Hủy Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 03/04/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T (lần đầu).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30/9/2024, người khởi kiện là ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiện là ông Nguyễn Kim V, bà Nguyễn Thị T thống nhất với người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Minh T1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp là ông Vũ Văn T2 trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ số F N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Nguyễn Kim V - bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị K từ năm 2003 thông qua Hợp đồng tay được ký kết ngày 14/4/2003. Phần diện tích nhà đất nêu trên là di sản do bà K được thừa hưởng từ cha mẹ. Cha mẹ bà K đã quản lý, sử dụng phần diện tích đất nêu trên từ năm 1963. Trước khi chuyển nhượng cho ông V và bà T, theo nội dung tại Tờ đăng ký nhà - đất ngày 30/7/1999 của bà Nguyễn Thị K được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận: Diện tích toàn bộ khuôn viên và diện tích sử dụng riêng là 30m^2; trên đất có căn nhà với tổng diện tích xây dựng là 25m^2. Bên cạnh đó, theo Thông báo nộp tiền thuế nhà đất ngày 14/3/2006, Chi cục thuế Q đã thông báo cho bà Nguyễn Thị K phải nộp thuế đối với phần diện tích đất là 24m^2. Do đó, có đủ căn cứ xác định trước khi bị thu hồi đất, tổng diện tích nhà đất tại địa chỉ nêu trên là 30m^2, trong đó diện tích của căn nhà là 25m^2. Đây cũng là chứng cứ thể hiện việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã xác nhận quyền sử dụng đất cho người dân và đồng thời là căn cứ để ông V, bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành. Ngoài ra, ông V, bà T đã đóng thuế đầy đủ.

Theo chủ trương thu hồi đất để thực hiện Dự án xây dựng nâng cấp, mở rộng đường N (đoạn từ cầu G Ông T5 đến cầu M) của Nhà nước thì hộ gia đình ông V đã chủ động di dời vật kiến trúc, phần diện tích 11,8m^2 vào trong để trả mặt bằng cho Nhà nước thực hiện giai đoạn 1 của Dự án nêu trên.

Thực tế hiện nay, ông V và bà T đã bị thu hồi toàn bộ phần diện tích 30m^2 nhưng Ủy ban nhân dân thành phố T chỉ xác nhận thu hồi và bồi thường 18,2m^2 đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Phạm Hoàng Anh T4 trình bày:

Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T có Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà, đất số 192/UBND-XN đối với căn nhà, đất giải tỏa số F đường N, theo đó tổng diện tích giải toả là 18,2m^2, có nguồn gốc là ông V, bà T nhận chuyển nhượng từ bà K vào năm 2003. Theo bản đồ hiện trạng vị trí được lập tại thời điểm bồi thường thì ông V, bà T đã ký xác nhận khu đất của ông bà có diện tích 18,2m^2. Việc kê khai theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố H là do người dân tự đi kê khai để Nhà nước dễ dàng quản lý chứ không phải là căn cứ để Nhà nước xác lập quyền sử dụng. Phần diện tích đất của ông V, bà T là 18,2m^2 đúng theo tổng diện tích được bồi thường. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính; đơn kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án, kháng cáo của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T là không có cơ sở, ông bà cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố T; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Quyết định số 9800/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi nhà, đất tại số F đường N đối với ông (bà) Nguyễn Kim V – Nguyễn Thị T trong Dự án Xây dựng nâng cấp, mở rộng đường N (đoạn từ cầu G Ông T5 đến cầu M) phường B, phường C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại đối với ông Nguyễn Kim V, bà Nguyễn Thị T là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Ngày 04/5/2023, ông V, bà T khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 9800/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 và Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 nêu trên là còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Mặc dù ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T không khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 9357/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử vẫn xem xét tính hợp pháp và tính có căn cứ của quyết định này do có liên quan đến các yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng và diện tích nhà, đất số F đường N

Tại Tờ đăng ký nhà - đất do bà Nguyễn Thị K (người chuyển nhượng nhà, đất cho ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T) kê khai ngày 30/7/1999 *(được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận vào ngày 21/10/1999)*, thể hiện nội dung như sau:

+ Đặc điểm thửa đất: Tờ bản đồ số 1, thửa đất số 893; Diện tích toàn bộ khuôn viên 30m^2; Diện tích sử dụng riêng: 30m^2; Mục đích sử dụng đất: Để ở.

+ Đặc điểm căn nhà: Loại nhà: Nhà phố; Diện tích xây dựng: 25m^2; Số tầng: 1; Tổng diện tích xây dựng: 25m^2; Kết cấu: Tường xây gạch, mái lợp tôn, nền lát xi măng; Mục đích sử dụng nhà: để ở.

Ngoài ra, tại Tờ đăng ký nhà - đất ngày 30/7/1999 nêu trên còn thể hiện bà Nguyễn Thị K được thừa hưởng nhà, đất này do nhận thừa kế của cha, mẹ (là ông Nguyễn Văn R và bà Huỳnh Thị X chết để lại theo Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 84 ngày 20/5/1991 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Đức); thời gian căn nhà được xây cất là từ năm 1963; sau đó, bà K có sửa chữa lại nhà trong khuôn viên phần đất đã được nhận thừa kế.

Ngày 14/4/2003, bà Nguyễn Thị K chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T bằng giấy viết tay.

Ngày 15/4/2004, ông V bà T có Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận. Mặc dù nhà, đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông V, bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất tại địa chỉ F N từ năm 2003. Quá trình sử dụng, ông V, bà T có sửa chữa lại nhà, không xin phép, không bị xử phạt vi phạm hành chính và sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi.

Xét thấy, căn cứ khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì Ủy ban nhân dân cấp xã (phường) là cơ quan có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch. Do đó, các xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T trên Tờ đăng ký nhà - đất ngày 30/7/1999 và Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông V bà T ngày 15/4/2004 có cơ sở pháp lý, là tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh nguồn gốc, thời điểm xây dựng nhà, quá trình quản lý, sử dụng đất và để xác định diện tích nhà, đất tại số F đường N.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013 như sau:

"... 2. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh, giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký;

i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm sử dụng đất sớm nhất..."

Như vậy, căn cứ Tờ đăng ký nhà - đất ngày 30/7/1999 và Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 15/4/2004 có đủ cơ sở xác định ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T sử dụng nhà, đất với diện tích đã đăng ký, kê khai là **30m^2**, đất ở ổn định, không tranh chấp, có nguồn gốc được xây dựng từ năm 1963 *(trước ngày 15/10/1993)* cho đến thời điểm bị Nhà nước thu hồi đất.

[2.2] Xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính bị khởi kiện

Thực hiện Dự án bồi thường giải phóng mặt bằng để phục vụ Dự án xây dựng nâng cấp, mở rộng đường N (đoạn từ cầu G Ông T5 đến cầu M), căn nhà số F N của ông V, bà T có diện tích **30m^2** bị thu hồi, giải tỏa toàn bộ.

Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trạng vị trí (để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng) do Công ty TNHH Đ – Thiết kế - Xây dựng dịch vụ bất động sản Đ lập ngày 18/12/2019, đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 25/5/2020 thể hiện: Diện tích khu đất **18,2m^2.**

Ngày 25/5/2020, Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố T lập Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số 192/UBND-XN đối với nhà đất giải toả số F đường N căn cứ vào Tờ đăng ký nhà - đất do bà Nguyễn Thị Kiều L ngày 30/7/1999 *(được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 21/10/1999)* với tổng diện tích đất bị giải toả là **18,2m^2**.

Trên cơ sở đó, ngày 14/11/2022, Ủy ban nhân dân Thành phố T ban hành Quyết định thu hồi đất số 9357/QĐ-UBND về thu hồi phần đất của ông V bà T để : Thu hồi phần đất diện tích **18,2m^2** vị trí thuộc một phần thửa 893, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990) tương ứng một phần thửa số 09, 12, tờ

bản đồ số 14 (theo tài liệu bản đồ địa chính 2003), phường T, thành phố T. Cùng ngày 14/11/2022, Ủy ban nhân dân Thành phố T ban hành Quyết định số 9800/QĐ-UBND về phê duyệt số tiền bồi thường cho ông V, bà T là 1.556.150.757 đồng (tương ứng với diện tích bị thu hồi **18,2m^2**).

Ủy ban nhân dân thành phố T cho rằng căn cứ vào các tài liệu xác định diện tích tại thời điểm đo đạc, lập hồ sơ bồi thường thì khuôn viên nhà đất tại số F N chỉ có diện tích **18,2m^2**, phần diện tích đất còn lại **11,8m^2** được xác định là vỉa hè nên không được lập hồ sơ thu hồi, bồi thường.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì nhà, đất tại số F đường N có nguồn gốc ông V, bà T nhận chuyển nhượng từ bà K đã được đăng ký, kê khai với diện tích đất ở là **30m^2**, nhà được xây dựng từ năm 1963 *(trước ngày 15/10/1993)*.

Căn cứ khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2013 như sau:

"Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

*1. **Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993**; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) **hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch** hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:*

*a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) **thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở**.*

Đối chiếu với quy định nêu trên thì nhà, đất của ông V, bà T đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc được bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất với diện tích là **30m^2**; diện tích đất còn lại **11,8m^2** mặc dù có hiện trạng là vỉa hè nhưng có nguồn gốc do gia đình bà K đăng ký sử

dụng, xây dựng nhà trên đất từ năm 1963, trước thời điểm phê duyệt quy hoạch mở rộng đường N và được ông V nhận chuyển nhượng, sửa chữa lại nhà vào năm 2003. Việc ông V xây nhà lùi vào phía trong không đồng nghĩa với việc từ bỏ quyền sử dụng cũng như phủ nhận nguồn gốc pháp lý đối với diện tích đất **11,8m^2** nêu trên. Do đó, Ủy ban nhân dân Thành phố T ban hành Quyết định thu hồi đất số 9357/QĐ-UBND và Quyết định bồi thường, hỗ trợ số 9800/QĐ-UBND cùng ngày 14/11/2022 chỉ với diện tích **18,2m^2** là thiếu sót, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 bác khiếu nại của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ bổ sung diện tích **11,8m^2** đất bị thu hồi nêu trên là không phù hợp với các quy định của pháp luật,

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T; sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T; buộc Ủy ban nhân dân thành phố T phải giải quyết bồi thường, hỗ trợ về đất và công trình xây dựng trên đất cho ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T đối với diện tích 11,8m^2 đất chưa được bồi thường trong tổng diện tích **30m^2** đất đã đăng ký, kê khai tại Tờ đăng ký nhà - đất ngày 30/7/1999 theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T không phải chịu do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận; Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Người khởi kiện là ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T; Sửa bản án hành chính sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T:

- Hủy Quyết định số 9800/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh về bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T.

- Hủy Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại đối với ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ xem xét bồi thường bổ sung đối với phần diện tích đất còn thiếu cho ông Nguyễn Kim V, bà Nguyễn Thị T theo quy định của pháp luật và phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; hoàn lại cho ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005000 ngày 12/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T không phải chịu; hoàn lại cho ông Nguyễn Kim V và bà Nguyễn Thị T mỗi người số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 006949 và biên lai thu số 0069050 cùng ngày 11/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA (NTCL) (25).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Hòa Hiệp